

ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会ニュース

第12号

平成26年秋の組合設立(事業スタート)を目指しています

陽春の候、皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

現在、ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会では、神奈川県及び平塚市との協働の下、数回にわたる地区別説明会等の開催、また、多くの権利者皆様からのご意見・ご要望などを踏まえ、事業計画書(案)、定款(ルール)を策定し、大神地域の発展のため立地企業予定者の誘致などを基本に、個別に事業内容の説明を行い、組合施行による事業認可同意のご判断を伺っています。事業認可の同意に際しては、組合施行によるメリットを十分に活かし、事業費などの事業不安を解消する「まちづくり計画案」の実現、さらには権利者皆様の「将来土地活用意向」を十分踏まえたものとなるよう考慮しています。

また、神奈川県及び平塚市において、ツインシティ大神地区は現在市街化調整区域ですが、組合施行土地区画整理事業の実施を前提に、市街化区域編入等の都市計画変更・決定、環境アセスメントなど多くの手続きを進めています。

準備会では、権利者皆様の事業判断を踏まえて、組合施行による事業を計画的に進めていく事業認可を予定(本年秋頃)しております。今後も課題等の解消及びご指摘等を真摯にお受けしながら進めてまいりますので、引き続きご協力のほど宜しくお願い申し上げます。

ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会 役員一同

◆ お知らせ ①

(詳しくは次ページ参照)

三井不動産株式会社を産業系施設の立地企業予定者に選定しました！

◆ お知らせ ②

市街化区域へ編入する取り組みを進めています！

◆ お知らせ ③

組合設立認可に向けたスケジュール(案)を作成しました！

◆ おねがい

正確な情報による皆様のご判断をお願いいたします！

～ 安心して事業ができるように準備を進めています ～



立地企業予定者（共同化利用街区/産業系施設）を選定

準備会では、事業をより円滑に推進するため、申出換地により売却希望権利者の仮換地を集約する共同化利用街区(売却)の産業系施設立地企業予定者を募集し、複数の応募の中から、公平・公正な審査を実施した結果、『三井不動産株式会社』を選定いたしました。

なお、産業系施設の立地企業予定者の選定にあたっては、右に示す流れにより実施いたしました。

今回選定された三井不動産株式会社とは、平成26年3月6日(木)に本事業を推進する組合設立準備会のパートナーとして基本協定書を締結し、組合設立後にはその地位を承継し、共同化利用街区(売却)への換地申込地権者との間で土地譲渡契約をすることになります。

■立地企業予定者選定までの流れ

10/28～ 立地企業募集開始（募集要項配布）

11/ 8 立地企業説明会の開催

12/20 提案書の受付

12/26 プレゼンテーション・ヒアリングの実施（公開立地企業選定委員会(提案書の審査)

12/27 環境と共生するまちづくり検討会への意見照会

1/15 立地企業予定者の選定(準備会承認)

1/16 選定企業への結果通知

3/ 6 基本協定書の締結

至 厚木市街地

至 寒川町

至 平塚市街地

国道129号

東海道新幹線

交流型情報ステーション

トランザクトセンター

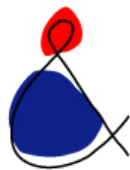
◆産業系施設立地企業予定者
三井不動産株式会社

◆複合系商業施設立地企業予定者
イオンモール株式会社

◆産業系施設立地企業予定者
大和ハウス工業株式会社

■立地企業予定者の選定及び位置図

◆産業系施設立地企業予定者 三井不動産株式会社 提案概要



Group Statement

都市に豊かさと潤いを



本計画地における当社の事業コンセプト

大神地区の“まちづくり”に寄与し、
周辺環境および住民の皆様の日常と共生・共存可能な
“ヒトとマチにやさしい”先進的な物流施設を開発します。

本計画地における整備構想図



憩い・休憩の場の創出



- 太陽光パネルなどの省エネルギーを採用した環境への配慮
- 交通経路の限定など道路環境への配慮
- 緑地帯へ植栽やベンチなどを配置し、憩い・休憩の場を提供
- 建物壁面の後退など周辺環境への配慮
- 敷地内緑化やトラックバースを1階のみとするなど地区内景観との調和

ツインシティ大神地区土地区画整理に関する神奈川県・平塚市の取り組み

ツインシティ大神地区のまちづくりは、神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会・神奈川県によるツインシティ整備計画、平塚市総合計画及び都市マスタープランなどの位置づけを踏まえています。

【神奈川県の取り組み】

現在、神奈川県では、大神地区の都市づくりのために、第6回線引き見直しの一般保留の指定に基づき（次ページを参照）、市街化区域編入と国道129号の拡幅について、都市計画決定の手続きを行っております。

都市計画の決定後、国道129号、新橋を含む倉見大神線の事業に、順次、着手する予定です。着手後、10年程度での完成を想定しています。

また、ツインシティにおいて目指している「環境と共生する都市」の実現に向け、『環境と共生するまちづくり検討会』を設置して取り組を進めてまいります。

神奈川県 ツインシティ整備推進センター

【平塚市の取り組み】

平塚市では、“北の核”形成のため、ツインシティ大神地区のまちづくりを準備会や神奈川県と、役割分担をもって取り組んでいます。現在は、用途地域、地区計画や新橋へつながる倉見大神線などの都市計画や、事業の実施により周辺環境に与える影響を予測し評価した環境影響予測評価（環境アセスメント）手続きを進めております。

また、平塚市では準備会からの地権者の三分の二以上の署名とともに提出があった技術的援助申請をもとに、準備会を助成対象として認定しており、準備会への技術的、財政的支援を行っております。

平塚市 都市整備課

市街化区域編入に向けた現状の動き

準備会は、この機会を逃したら市街化区域編入のチャンスはないと考えています。

本地区は、農業振興地域（白地地域）であり、神奈川県の第6回線引き見直し（平成22年3月）で市街化区域編入を保留され、概ね5年以内（※1）に、計画的な市街地整備（※2）が明らかになった時点で、市街化区域編入を行うと定められました。

現在、大神地区では土地区画整理事業を進めることを前提とした農政部局との協議が整っているところです。

準備会としては、この機会を逃したら市街化区域編入のチャンスはないと考え、そのスケジュールを尊重して進めております。

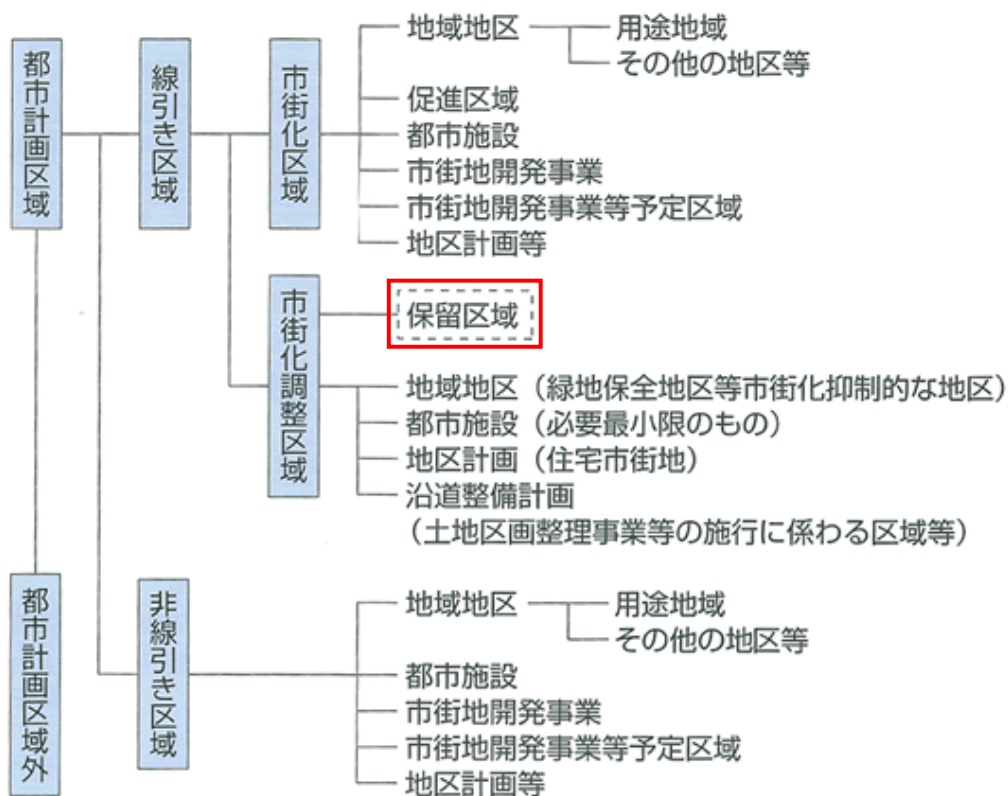
※1 第6回線引き見直しの目標年次は、「平成27年」とされています。

※2 計画的な市街地整備とは、土地区画整理事業や大規模開発のことです。

【都市計画制度とは】

都市計画法では、都市の健全で秩序あるまちづくりを進めるため、「区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）」、「用途地域」、「都市施設」等の都市計画を定める一定の区域を都市計画区域として定めることとされています。

《都市計画の概要》



【線引きの見直しと保留区域制度】

神奈川県では、線引きについて計画的な市街地整備の見直し、公共施設の整備状況などを踏まえて、概ね5年ごとに定期的に見直しを行っています。

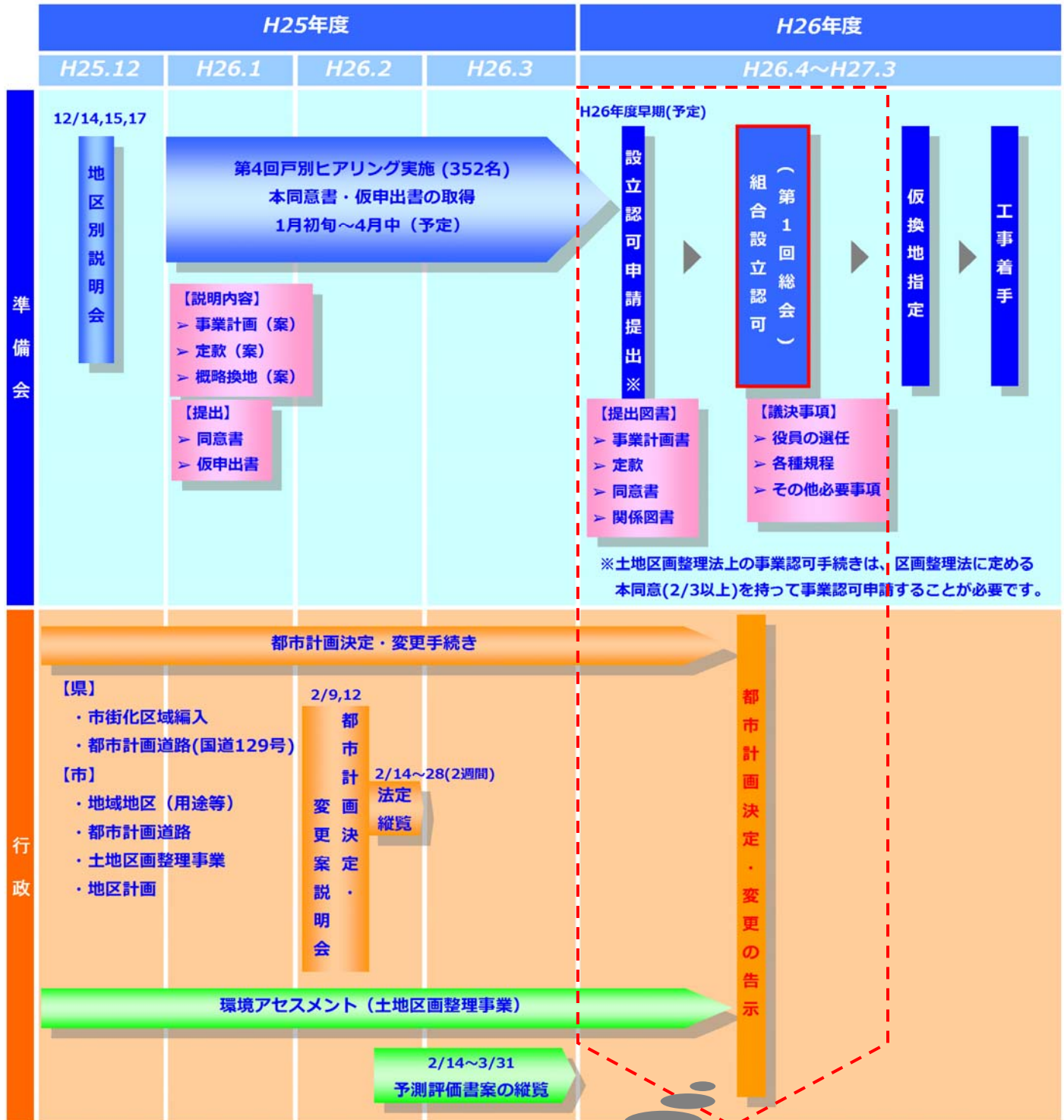
線引きの定期見直し時に、将来の想定人口や産業活動の見直しから、市街地として必要と見込まれる面積（フレーム）の一部を保留しておき、その範囲内で計画的な市街地整備の見直しが見ついた時点で農林漁業との必要な調整を行い、随時、市街化区域に編入できることとする保留地域の運用をしています。保留区域を設定し、計画熟度があがった段階で市街化編入することで、目的に添った開発を可能としています。

『神奈川県HP「かながわ産業立地情報 都市計画制度」より抜粋』



今後の取り組み ～事業認可スケジュール（予定）～

準備会は、平成26年度の区画整理組合設立認可を目指し、神奈川県・平塚市と一体となって取り組んでいます。



市街化区域編入の期限 (平成 27 年) となる今年度中 (本年秋頃) の組合設立認可を目指し、都市計画決定の手続き、組合設立認可申請を予定しています。

安全・安心して事業ができるように準備を進めています

地権者の皆様が誤った情報に基づく判断をしてしまうことのないよう、正確な情報をしっかりと説明してまいります。

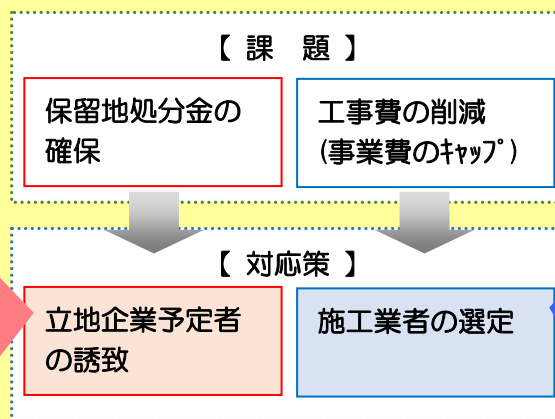
大神地域の将来まちづくり（市民生活、福祉・健康、子育て・学び、住まい）、さらには皆様の将来土地活用をお考えいただき、まちづくりの実現に向けて皆様ひとりひとりのご判断をお願いいたします。

ここ最近の地域においての事業等に対する不安や不満に関するチラシ等の記載内容によって、一部の権利者に大変な不安や誤解を与えておりますこととお詫び申し上げます。

記載内容の一部にある『地主は全ての土地を失う』『事業費がさらに増加する』などについては、土地区画整理事業の問題点を早期に提起し、地権者皆様の事業への不安や疑問を解消するため、組合施行のメリットを活かしながら、安全な事業執行への取り組みを行っています。

事業内容を早期に検討できる 組合施行のメリットを活かした **安全な事業執行の取り組み**

安全に土地区画整理事業を運営していくためには、保留地の売却(企業誘致)など、組合施行の柔軟性を活用した早期の民間企業の協力が不可欠です。



施工に向けた課題や問題点を把握し、これらに早期対応することで、事業の確実な推進、期間短縮などを図るため、民間企業のノウハウを確保します。

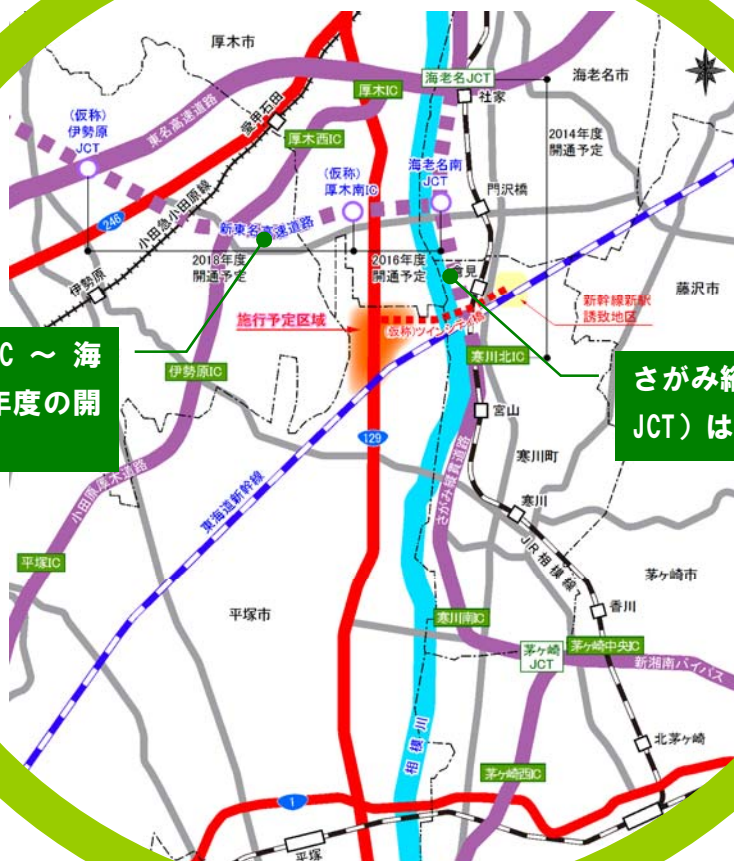
● 準備会では、保留地予定地（※土地区画整理事業により整備された宅地の一部を売却用地として事業費に充当するための土地のことです。）、共同化利用街区予定地〔売却、賃貸〕（※土地所有者の将来土地活用意向（売却・賃貸）を踏まえて申出換地により権利者の仮換地を集約化する街区です。）の立地企業を募集し、多くの企業が参加した中から、厳正な審査を実施した結果、本地区の進出企業(立地企業予定者)として、**大和ハウス工業、イオンモール、三井不動産**に決定し、基本協定書の締結をしました。

広域交通ネットワークが着実に整備されます

本地区は、新幹線新駅構想、(仮称)ツインシティ橋の整備(今秋都市計画決定予定)に先立ち、広域交通ネットワーク(※別図参照)の完成を控え、企業にとっても非常に魅力的な地区として、注目と期待を集めています。

しかし、市街化調整区域のままでは、期待に応えることができません。土地区画整理事業による、計画的な市街地の整備を明らかにし、市街化区域編入を行うことが必要です。

広域交通ネットワーク整備計画図



新東名高速道路(厚木南 IC ~ 海老名南 JCT)は、2016 年度の開通予定です。

さがみ縦貫道路(寒川北 IC ~ 海老名 JCT)は、2014 年度の開通予定です。



準備会としては引き続き、地権者の皆様が誤った情報に基づく判断をしてしまうことのないよう、正確な情報をしっかりとご説明してまいります。

また、今後も、県及び市の支援を受ける中で、準備会として「事業計画書(案)、定款(事業を進めるルール)」の正しい情報提供を地権者の皆様にご説明した上で、事業の実施に向けたご判断をいただき、土地区画整理事業の実現を目指してまいります。

大神地区はこの秋スタートを切れば、平成30年頃には“まち開き”となります。土地区画整理事業の実施、さらには将来的な大神地域の発展を含めて、地権者皆様のご判断を仰ぎたく思いますので、よろしくお願いたします。

【お問い合わせ】

〒254-0012 平塚市大神 2551-1 日本測地設計株式会社 平塚大神分室(準備会委託コンサルタント)
TEL 0463(79)8401 [平日 9:00~17:00] 担当者: 横路(よこじ)・久保田・中川